

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 25.06.2015

Bebauungsplan „Am Mühlbach II,, in Weiterstadt; Gemarkung Gräfenhausen; Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellung eines Bebauungsplans „Am Mühlbach II“ in Weiterstadt Gemarkung Gräfenhausen zum Zwecke der Schaffung einer erweiterten Bebauungsmöglichkeit für Wohnbebauung wird nach § 2 (1) BauGB zugestimmt.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mühlbach II“ umfaßt das Grundstück der Gemarkung Gräfenhausen Flur 2, Nr.108/87 mit einer Größe von 1.635 qm (Mühlstraße 19).
3. Das Verfahren ist nach den Regeln des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.
4. Der Entwurf zum Bebauungsplan „Am Mühlbach II“ vom 01.06.2015 einschließlich Begründung und Anlagen (Anlage 1 dieser Vorlage) wird als Auslegungsentwurf anerkannt und ist nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (2) BauGB gleichzeitig mit der Offenlage, mit Monatsfristsetzung, am Verfahren zu beteiligen.
6. Der Magistrat wird beauftragt, den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss ortsüblich bekannt zu machen, sowie weitere Verfahrensschritte gem. BauGB vorzubereiten.
7. Die Kosten des Verfahrens und der Planung trägt der Antragsteller.

Sachverhalt:

Für das Gebiet um die ehemalige Obermühle in Gräfenhausen wurde 1982 der Bebauungsplan "Am Mühlbach-Neufassung" aufgestellt. Auf Grundlage dieses Bebauungsplans wurde die Reihenhaussiedlung nördlich und westlich der ehemaligen Mühle und die Bebauung am Oberwiesenweg östlich von ihr realisiert. Für das damalige Mühlengrundstück wurde seinerzeit außer der Festsetzung des Bestands keine weitere Bebauungsmöglichkeit zugelassen. Die Ausnutzungsziffern für das Mühlengrundstück betragen GRZ 0,07 und GFZ 0,2, wohingegen die zulässige Ausnutzung im Umgebungsbereich gemäß Bebauungsplan GRZ 0,4 und GFZ 0,8 beträgt.

Drucksache IX/1066/1

Für den Ausbau der Mühle und eine Ergänzungsbebauung mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäude hatte der Grundeigentümer im Juli 2000 eine Baugenehmigung (AZ III2 - 810/00/E) erhalten, die bis zum 04. August 2005 verlängert, vom Eigentümer jedoch nicht in Anspruch genommen wurde. Nach heutiger Rechtsauffassung der Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg kann eine derartige Genehmigung mit Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erteilt werden. Eine Genehmigung ist nur auf Grundlage eines geänderten Bebauungsplans möglich.

Der Eigentümer bittet deshalb, auch im Sinne einer Gleichbehandlung der Eigentümer, um eine Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel, eine ähnliche Grundstücksausnutzung wie die anderen Grundstückseigentümer im Plangebiet zu erhalten. Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ist die Errichtung von maximal zwei zusätzlichen Einzel- oder Doppelhäusern auf dem ca. 1.600 qm großen Grundstück möglich. Das Planungsvorhaben entspricht den gesetzlichen Zielen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.

Der gültige Bebauungsplan von 1982 setzt für das jetzige Plangebiet nach der Art der zulässigen Nutzung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. Diese Festsetzung entspricht weder der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans noch der des in Aufstellung befindlichen F-Plan-Entwurfs, die beide für das gesamte Gebiet ein Wohnbaufläche-Bestand (W) darstellen. Um möglichen Nutzungskonflikten zwischen einer gewerblichen Nutzung und der fast reinen Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebiets vorzubeugen, sollte bei der Änderung des Bebauungsplans die Festsetzung des Mi-Gebiets in ein WA-Gebiet geändert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Er ermöglicht eine Nachverdichtung für eine Wohnnutzung um bis zu 4 Wohneinheiten, die an diesem Standort trotz der Lage Gräfenhausens im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Regionalplans Südhessen regionalplanerisch zulässig sind.

Die östliche Teilfläche des Plangebiets liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mühlbachs. Mit der oberen Wasserbehörde beim RP-Darmstadt wurde eine Abstimmung dahingehend erzielt, dass die Änderung des Bebauungsplans wasserrechtlich zulässig ist, ein konkretes Bauvorhaben jedoch erst dann genehmigt werden kann, wenn die Nachweise gemäß § 78 Abs. 3 WHG erbracht sind. Nach hydrologischer Einschätzung ist dies zwar mit Kosten für den Antragsteller verbunden, voraussichtlich jedoch grundsätzlich möglich.

Für das Plangebiet wird ein artenschutzrechtliches Gutachten zur Berücksichtigung der Vorgaben gemäß § 44 BNatSchG erstellt. Dieses Gutachten ist zurzeit noch in Bearbeitung, da der Fachgutachter mehrfache Erhebungen über einen längeren Zeitraum (Frühsommer) durchführen muss.

Über den vorliegenden Antrag auf Überplanung der Gesamtfläche des Gewerbeareals hat die Gemeinde gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Diese pflichtgemäße Entscheidung hat sich allein an den im § 1 Abs. 3 BauGB abschließend formulierten Regelungen für die Planerfordernisse zu orientieren: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. D.h. ein Bauleitplan muss/darf nur der städtebaulichen geordneten Entwicklung dienen. Diese städtebauliche Erforderlichkeit des beantragten Bebauungsplanes zur Ermöglichung weiterer Wohnbebauung kann im vorliegenden Fall als gegeben angenommen werden.

Die Aspekte, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung insbesondere zu berücksichtigen sind, werden durch die im § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsgrundsätze definiert. Diese nicht abschließende Aufzählung enthält in Nr. 2 „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“ und in

Drucksache IX/1066/1

Nr. 4 „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile...“. Die beantragte Änderung dient der Erfüllung dieser Belange durch die geordnete zukünftige Nachverdichtungsmöglichkeit und begründet somit das Planerfordernis.

Zur Verfahrensfortführung, entsprechend dem Baugesetzbuch, wird um Entscheidung zu den Beschlussempfehlungen gebeten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans, die erforderlichen Gutachten und die Durchführung der Verfahrensschritte trägt der Antragsteller.

Der Sachverhalt wurde am 16.06.2015 im Magistrat beraten.

- Möller -
Bürgermeister

Anlagen:

Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 01.06.2015 sowie Begründung (Anlage 1 dieser Vorlage)